

Erbach

Maison individuelle idéale pour une famille, dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25177024a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 454 m²

CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177024a
Surface habitable	ca. 146 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	280.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2004
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	69.60 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



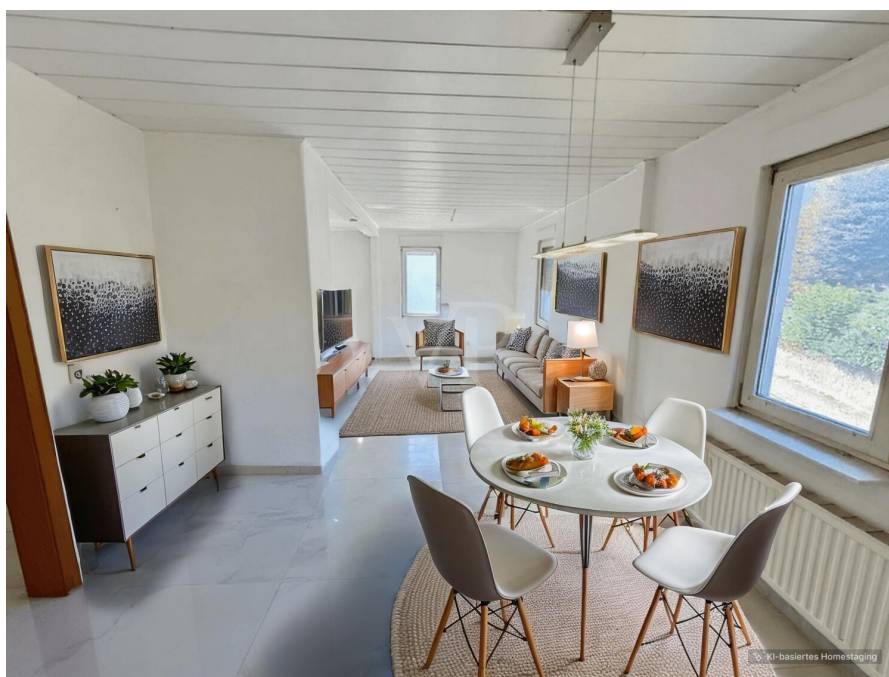
CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

Une première impression

Cette magnifique maison individuelle bénéficie d'un emplacement privilégié à Erbach, sur la Westring, et offre une vue panoramique sur la ville. Son espace de vie généreux d'environ 146 m² et son terrain de 454 m² offrent un espace confortable pour toute la famille. Au rez-de-chaussée, outre les pièces du sous-sol, se trouve une pièce polyvalente pouvant servir de bureau, de chambre d'amis ou de chambre d'adolescent. Le premier étage, d'une superficie d'environ 70 m², comprend tout le nécessaire pour le quotidien : un grand séjour/salle à manger, une salle de bains, une cuisine et une pièce communicante climatisée pouvant faire office de bureau ou de chambre. Les combles aménagés offrent environ 49 m² et comprennent une salle de bains avec baignoire ainsi que deux chambres, toutes deux donnant sur une vaste terrasse offrant une vue imprenable sur Erbach. La hauteur sous plafond a été partiellement abaissée à environ 190 cm, mais il est possible de la remettre à niveau (voir photos). Une voûte en ogive avec toiture isolée complète les combles. Cette maison nécessite des travaux de rénovation, mais offre également un espace habitable supplémentaire : outre les pièces à vivre, elle dispose d'un sous-sol spacieux et de combles isolés et aménagés. Un autre atout est le carport pratique, qui donne un accès direct à la maison et au jardin. Ce dernier, paysagé avec soin, est agrémenté d'une végétation luxuriante et offre un accès direct à la maison et aux deux places de parking. Une pente douce, ni trop prononcée ni trop légère, confère à la propriété une structure agréable et une touche de dynamisme. Les amateurs de jardinage apprécieront la serre, les poiriers nashi et le cerisier qui embellissent le jardin. Les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres PVC à double vitrage en 2004. Le système de chauffage central au fioul a également été rénové en 2004 et fonctionne parfaitement. Cette propriété offre un fort potentiel de personnalisation et d'appréciation. Cette maison individuelle bénéficie d'un emplacement privilégié et d'un cadre de vie confortable et idéal pour une famille.

CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

Détails des commodités

- Top Lage
- 6 cm Dämmung an der Fassade
- großer Carport
- weiterer Stellplatz
- Gewächshaus im Garten
- Nashi Bäume, Kirschbaum
- Weitblick über Erbach

CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

Tout sur l'emplacement

Diese Wohnlage wird Sie begeistern! Perfekt geeignet für Pendler und Familien mit Kindern: Sowohl die Innenstadt als auch den Bahnhof erreichen Sie bequem in nur etwa fünf Gehminuten. Das Haus liegt in einer gepflegten, ruhigen und beliebten Wohngegend von Erbach- Bestlage. Hier genießen Sie eine herrliche Fernsicht über die Stadt und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Innenstadt.

Erbach, die Kreisstadt des Odenwaldkreises, bildet zusammen mit Michelstadt das wirtschaftliche Herz des Odenwaldes. In der Kernstadt leben rund 8.200 Einwohner, gemeinsam mit den zehn Stadtteilen zählt die Stadt insgesamt etwa 13.500 Bewohner.

CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren

Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25177024a - 64711 Erbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com